

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/09/2021**DEMANDEUR :****LIEU :** rue Henri Stacquet 9**OBJET :** dans une maison unifamiliale, régulariser la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation

AUTRE : -

ENQUETE : du 25/08/2021 au 08/09/2021**REACTIONS :** 0**La Commission entend :**

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

- 1) Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, régulariser :
 - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (porte de garage, châssis, corniche et lucarne);
 - l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, en dérogation au RRU, titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur de construction) ;
- 2) Vu l'autorisation de bâtisse du 27 octobre 1908 en vue de "construire une maison" ;
- 3) Vu le permis de bâtir du 9 décembre 1976 pour "aménager un garage en sous-sol" ;
- 4) Vu le permis d'urbanisme du 5 juin 2012 en vue de "construire une annexe R+1 à l'arrière d'une maison unifamiliale" ;
- 5) Vu la confirmation du 1^{er} février 2018 attestant de l'existence d'un logement ;
- 6) Vu l'Article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'Article 300 du COBAT ;
- 7) Vu la mise en demeure du 8 août 2018 portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue et l'aménagement de la toiture plate du 1^{er} étage en terrasse ;
- 8) Considérant qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au 1^{er} étage ;
- 9) Considérant que celle-ci déroge au RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les gabarits voisins ; qu'en outre, elle n'est pas conforme au Code civil en terme de retrait pour les vues sur les parcelles voisines et dès lors qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 10) Considérant que ce logement dispose déjà de la jouissance d'un jardin et que la présence d'un second espace extérieur n'est donc pas indispensable et qu'il serait dès lors préférable de ne pas générer des vues supplémentaires sur l'intérieur d'îlot ;
- 11) Considérant que le remplacement des châssis en bois ne s'accompagne pas du respect des divisions d'origine (tripartite et petit-bois sur les impostes) ; que les nouvelles divisions sont néanmoins acceptables car répondent à un besoin plus actuel en terme de confort d'utilisation ;
- 12) Considérant que la suppression de l'allège de la porte fenêtre du 1^{er} étage est regrettable et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant un panneau opaque ;
- 13) Considérant que la corniche et la lucarne sont habillés d'un revêtement en zinc ; que ce choix de matériau diffère du bois mais qu'il présente des qualités en terme de durabilité et se fond avec le reste des menuiseries de la façade avant ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- se conformer aux dispositions du Code civil pour la terrasse au 1^{er} étage (respecter un retrait latéral de 1,90 m. des deux côtés ou fournir un acte notarié de servitude de vue sur la parcelle voisine de gauche au n°11) ;
- prévoir une allège pleine pour la porte-fenêtre au 1^{er} étage en façade avant (panneau opaque) ;
- commencer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques au plus tard dans les 6 mois et les terminer au plus tard dans les 12 mois après la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*